

**“PENGAWASAN PEMERINTAH DAN MASYARAKAT DALAM KETERSEDIAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN KOTA KUDUS (STUDI KASUS PERUMAHAN BUMI RENDENG BARU)”**

**Oleh :  
Muchamad Syaifudin**

**Jurusan Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Diponegoro Semarang**

Jalan Prof H Soedarto, SH, Tembalang, Semarang Kotak Pos 1269

Website : [www.fisip.undip.ac.id](http://www.fisip.undip.ac.id) Email : [fisip@undip.ac.id](mailto:fisip@undip.ac.id)

**ABSTRACT**

**“Government and Community Supervision In Availability Infrastructure, Infrastructure and Public Utilities in the Holy City Housing (housing case studies Rendeng New Earth)”**

Act No. 1 of 2011 on Housing and Settlement Region. The settlements were comfortable and attractive place to live can be created through the provision of social facilities (fasos) and public (and public) is complete and sufficient. The provision of such facilities is absolutely necessary as a means of social interaction to create a comfortable and attractive city. Fasos and fasum is a facility that is needed by society in a residential area. The facility can be educational, health, shopping, worship, recreation and culture, sports, and other undertaken by the government and the people holy to the housing district BRB is a form of preventive measure to reduce fraud by owners of housing. Where supervision is done by the BPN, the Office of the Holy Ciptakaru and the public to minimize it so that the owner does not abide by the rules and do whatever they like uu No. 1 of 2011 on housing where good housing facilities must meet social and public facilities.

This study uses a qualitative approach. The results showed Monitoring carried out by the government is not balanced. Where supervision is more emphasis on preventive supervision that is only on the mechanism of licensing. While on supervision repressive enough in enforcing the rules or policies. On the preventive supervision is mostly done through the granting of licenses. While from the public on preventive supervision, community coordinated by way of the Council at the meeting each month in an event gathering BRB housing residents. In a repressive surveillance society asks a lot of its aspirations to residential owners and do not forget to relevant agencies regarding Fasum housing and social facilities

Researchers are aware of this research is far from perfection, the researchers then expected to develop this research with triangulation method so that the research results more accurate.

***Keywords: BRB Housing, Infrastructure Facilities and Utilities***

## **ABSTRAK**

### **“Pengawasan Pemerintah dan Masyarakat Dalam Ketersediaan Prasarana , Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kota Kudus (studi kasus perumahan Bumi Rendeng Baru)”**

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Permukiman yang nyaman dan menarik untuk ditinggali dapat diciptakan melalui penyediaan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) yang lengkap dan memadai. Penyediaan fasilitas tersebut mutlak diperlukan sebagai sarana interaksi sosial untuk menciptakan kota yang nyaman dan menarik. Fajos dan fasum merupakan fasilitas yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat di suatu area permukiman. Fasilitas tersebut dapat berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan, peribadatan, rekreasi dan budaya, olahraga, dan lain-lain. Pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat kabupaten kudus terhadap perumahan BRB merupakan bentuk langkah preventif untuk mengurangi kecurangan yang dilakukan oleh pemilik perumahan. Dimana pengawasan dilakukan oleh BPN, Dinas Ciptakaru Kudus dan masyarakat untuk meminimalisir hal tersebut agar para pemilik tidak berbuat seenaknya dan mematuhi aturan seperti uu no 1 tahun 2011 tentang perumahan dimana perumahan yang baik harus memenuhi fasilitas social dan fasilitas umum.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan Pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah tidak seimbang. Dimana pengawasan lebih ditekankan pada pengawasan preventif saja yaitu pada mekanisme perijinan. Sedangkan pada pengawasan represif yang kurang maksimal dalam menegakan peraturan atau kebijakan. Pada pengawasan preventif lebih banyak dilakukan melalui mekanisme pemberian perijinan. Sedangkan dari pihak masyarakat pada pengawasan preventif, masyarakat melakukan koordinasi dengan cara melakukan Musyawarah pada pertemuan setiap bulan dalam acara arisan warga perumahan BRB. Dalam pengawasan represif masyarakat banyak mengajukan aspirasinya kepada pemilik perumahan dan tak lupa kepada dinas terkait mengenai Fasum dan Fajos perumahan

Peneliti menyadari penelitian ini jauh dari kesempurnaan, kepada peneliti selanjutnya diharapkan dapat melakukan pengembangan penelitian ini dengan metode triangulasi supaya hasil penelitian lebih akurat.

Kata kunci: Perumahan BRB Kudus, Prasarana Sarana dan Utilitas

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Berdasarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Perumahan adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan huni yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Dengan kata lain perumahan yang baik wajib dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Rumusan tersebut terdapat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Permukiman yang nyaman dan menarik untuk ditinggali dapat diciptakan melalui penyediaan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) yang lengkap dan memadai.

Penyediaan fasilitas tersebut mutlak diperlukan sebagai sarana interaksi sosial untuk menciptakan kota yang nyaman dan menarik. Fasos dan fasum merupakan fasilitas yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat di suatu area permukiman. Fasilitas tersebut dapat berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan, peribadatan, rekreasi dan budaya, olahraga, dan lain-lain. Kudus memiliki perumahan yang bernama Bumi Rendeng Baru termasuk perumahan yang padat dan saat ini di tahun 2016 perumahan tersebut semakin menambah perumahan ya dengan membeli tanah tanah yang berada di sekitarnya.

Akan tetapi banyak hal yang dilalaikan seperti belum terpenuhinya PSU yang terdapat di perumahan tersebut dan tidak sesuai dengan UU nomor 1 tahun 2011. Dimana pihak pengembang belum memenuhi PSU nya dan bekerja sama dengan dinas pemerintah Kudus. Penyelenggaraan perumahan harus mencakup juga penyelenggaraan PSU untuk perumahan tersebut. Jadi, bagi setiap pengembang atau perorangan yang ingin menyelenggarakan kawasan perumahan harus menyediakan kawasan PSU sebagai sarana interaksi sosial untuk menciptakan kawasan yang nyaman dan menarik bagi penduduk perumahan tersebut. Untuk

setiap PSU yang telah selesai dibangun harus diserahkan kepada Pemerintah kabupaten atau kota yang mana pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah

## **B. TUJUAN PENELITIAN**

Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui dan menganalisis pengawasan pemerintah Kudus dan masyarakat dalam ketersediaan prasarana , sarana dan utilitas umum perumahan BRB (bumi rendeng baru). Juga untuk menganalisis hambatan yang dihadapi oleh pemerintah daerah dan masyarakat Kudus dalam proses pengawasan.

## **C. KERANGKA TEORI**

### **C.1 PENGAWASAN**

Pengawasan dapat didefinisikan sebagai proses untuk “menjamin bahwa tujuan – tujuan organisasi manajemen tercapai. Ini berkenaan dengan cara – cara membuat kegiatan-kegiatan sesuai dengan yang direncanakan. Pengertian ini menunjukkan adanya hubungan yang sangat erat antara perencanaan dan pengawasan.

Agar pengawasan dapat berjalan dengan efisien dan efektif perlu adanya system yang baik daripada pengawasan itu. Sistem yang baik ini menurut William H. Newman memerlukan beberapa syarat sebagai berikut: (1) Pengawasan harus mendukung sifat dan kebutuhan kegiatan. (2) Pengawasan harus melaporkan setiap penyimpangan yang terjadi. (3) Pengawasan harus mempunyai pandangan ke depan. (4) Pengawasan harus obyektif, teliti, dan sesuai dengan standard. (5) Pengawasan harus luwes atau fleksibel. (6) Pengawasan harus serasi dengan pola organisasi. (7) Pengawasan harus mudah dimengerti.

## **C.2 PEMERINTAH DAERAH**

Pemerintah atau dalam bahasa Inggris disebut “government”. Pemerintah disini merupakan suatu bentuk organisasi dasar dalam suatu Negara. Dalam perkembangannya sejalan dengan di undangkannya UU nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, telah mengubah secara mendasar dan radikal konsepsi dan penyelenggaraan pemerintahan. Munculnya UU Nomor 32 tahun 2004 menyebabkan munculnya Otonomi Daerah. Sedangkan Konsep Otonomi Daerah mengandung beberapa prinsip : pertama adanya sebagian kewenangan yang jelas antar tingkatan pemerintahan dengan menekankan prinsip bahwa selama pemerintah pusat harus dibatasi; kedua, adanya pendistribusian sumber – sumber pembiayaan yang jelas dana memadai untuk melaksanakan kewenangan; prinsip money follows function merupakan implikasi dari pembagian kewenangan tersebut; dan ketiga, adanya upaya untuk memberdayakan Pemerintah Daerah dan masyarakat

## **D. METODE PENELITIAN**

### **D.1 TIPE PENELITIAN**

Penelitian ini yang akan digunakan oleh peneliti adalah tipe penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian kualitatif deskriptif ini mengkaji deskripsi-deskripsi dalam hal Analisis Pengawasan Pemerintah dan Masyarakat Dalam Ketersediaan Prasarana , Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kota Kudus (studi kasus perumahan Bumi Rendeng Baru).

### **D.2 Sumber Data**

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Data-data yang diperoleh melalui jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang diajukan oleh peneliti kepada informan dalam wawancara yang kemudian data yang diperoleh bisa dicatat atau direkam. Data Sekunder adalah catatan mengenai kejadian atau peristiwa yang telah terjadi berupa tulisan dari buku, dokumen, internet dan sumber-sumber tulisan lain yang berkaitan dengan penelitian.

### **D.3 Teknik Pengumpulan Data**

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data:

1. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan cara bertanya langsung kepada responden sesuai dengan garis besar pokok pertanyaan yang telah ditentukan oleh peneliti. Bentuk wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan diberikan kebebasan untuk memberi jawaban atas pertanyaan.

2. Dokumen

Dokumen merupakan metode pengumpulan data dengan mengumpulkan catatan-catatan penting yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

#### **D.4 Analisis Interpretasi Data**

Penelitian ini melakukan proses kegiatan analisis data:

1. Menelaah seluruh data yang telah diperoleh dari sumber data primer maupun sekunder.
2. Reduksi data yang dilakukan dengan jalan membuat abstraksi yaitu usaha membuat rangkuman inti, proses, dan pertanyaan-pertanyaan yang perlu dijaga sehingga tetap didalamnya.
3. Penyajian data, setelah data direduksi maka langkah selanjutnya adalah melakukan penyajian data dalam bentuk deskriptif.

### **E. PEMBAHASAN**

#### **E.1 Pengawasan terhadap Perumahan BRB di Kabupaten Kudus**

Dalam melakukan pengawasan terhadap perumahan BRB di Kabupaten Kudus, pemerintah atau instansi terkait yang melakukan pengawasan adalah dinas Ciptakaru, BPN, Bappeda bidang fisik dan prasarana dan Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Kudus. Setiap instansi memiliki tugas pokok dan fungsi masing-masing dalam melakukan pengawasan Terhadap pembangunan perumahan yang salah satunya perumahan Bumi Rendeng Baru (BRB). Dilihat dari segi waktu pengawasan, pengawasan ada dua, yaitu pengawasan preventif dan pengawasan represif.

#### **E.2 Pengawasan Preventif**

Pengawasan preventif adalah pengawasan yang dilakukan sebelum pelaksanaan, yakni pengawasan yang dilakukan terhadap sesuatu yang bersifat rencana. Dalam pengawasan terhadap perumahan khususnya perumahan BRB, pengawasan preventif dilakukan oleh Badan

Pelayanan Perijinan Terpadu dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus. Pengawasan preventif tersebut lebih banyak dilakukan melalui mekanisme perijinan.

### **E.3 Pengawasan Represif**

Pengawasan tidak hanya dilakukan oleh Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang dan Bappeda bagian Fispra saja tetapi juga dilakukan oleh dan dilaksanakan oleh BPN Kudus (badan pertanahan nasional). BPN merupakan lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan *Kantor Agraria*. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015. Dan juga dalam tugasnya di Pemerintah Kabupaten Kudus BPN Kudus memiliki tugas mengawasi jalanya peraturan – peraturan yang sudah ditetapkan oleh Bupati kudus tentang penyelenggaraan property perumahan. Selain melaksanakan tugasnya dalam perijinan BPN Kudus memiliki tugas juga dalam pengawasan yang dilakukan setelah pekerjaan atau kegiatan dilaksanakan. Dari pihak masyarakat sendiri memiliki peran penting dalam pengawasan represif ini sendiri, Dimana warga perumahan BRB ini yang pertama kali terjun dalam lingkungan

## **PENUTUP**

### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan analisis dari data dalam penelitian tentang Pengawasan Pemerintah dan Masyarakat terhadap Ketersediaan Prasarana Sarana dan Utilitas umum Perumahan di Kabupaten Kudus (studi lokasi Perumahan BRB). Maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut ini :

- (1) Pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah tidak seimbang. Dimana pengawasan lebih ditekankan pada pengawasan preventif saja yaitu pada mekanisme perijinan. Sedangkan pada pengawasan represif yang kurang maksimal dalam menegakan peraturan atau kebijakan. Pada pengawasan preventif lebih banyak dilakukan melalui mekanisme pemberian perijinan. Sedangkan pengawasan represif dilaksanakan oleh BPN dengan cara melakukan survei berkala pada perumahan BRB dimana dilakukan berkala.
- (2) Masyarakat penghuni perumahan BRB memiliki peran dalam pengawasan preventif dan represif. Pada pengawasan preventif, masyarakat melakukan koordinasi dengan cara melakukan Musyawarah pada pertemuan setiap bulan dalam acara arisan warga perumahan BRB. Dalam pengawasan represif masyarakat banyak mengajukan aspirasinya kepada pemilik perumahan dan tak lupa kepada dinas terkait mengenai Fasum dan Fasos perumahan.
- (3) Hambatan–hambatan yang dihadapi oleh pemerintah sangat kompleks, hambatan tersebut berasal dari pengusaha perumahan yang kurang mematuhi peraturan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah. Dimana pemilik hanya menambah tempat hunian baru saja dan lebih mengutamakan pendapatan dan keutunganya sendiri dan mengabaikan peraturan-peraturan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah. Sedangkan hambatan yang dihadapi oleh masyarakat adalah kurangnya kesadaran warga perumahan untuk mau menjalankan pengawasan terhadap perumahannya sendiri dikarenakan kesibukan dari warganya dan sikap tidak mau tahu mengenai lingkunganya sendiri.
- (4) Upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam menghadapi hambatan – hambatan tersebut adalah sebagai berikut ini :
  - (a) Melakukan sosialisasi kepada pemilik perumahan BRB mengenai peraturan dan penyelenggaraan perumahan di Kabupaten Kudus.



(b) Selalu mengingatkan kepada pemilik perumahan untuk tetap patuh pada hukum dan peraturan yang berlaku.

Sedangkan upaya yang dilakukan oleh masyarakat adalah untuk selalu mengingatkan kepada tetangga dan masyarakat agar timbul rasa untuk ikut serta dalam melakukan pengawasan terhadap perumahannya sendiri agar terpenuhinya Fasos dan Fasum yang sesuai dan layak

## **B. SARAN**

Berdasarkan kesimpulan yang diperoleh, maka diperlukan rekomendasi atau saran sebagai berikut :

(1) Pemerintah dan masyarakat harus bersama-sama melakukan pengawasan terhadap karaoke baik secara preventif maupun represif, secara langsung maupun tidak langsung. Untuk pemerintah Kabupaten Kudus harus lebih meperketat dalam pengawasan langsung dalam hal ini Fasos Fasum perumahan BRB. Karena jika tidak maka akan menimbulkan pengusaha-pengusaha perumahan baru yang membuka usahanya tanpa menaati peraturan yang sudah berlaku. Begitu juga dengan perijinan perumahan harus diperketat lagi karena sekarang ini makin menjamurnya perumahan yang tidak berijin dan akan menimbulkan banyak masalah baru.

(2) Masyarakat warga penghuni BRB harus lebih peduli terhadap perumahannya sendiri, Karena apabila mereka cuek saja maka pengusaha nakal tidak akan menaati peraturan yang berakibat pemilik perumahan dicurangi dengan minimnya Fasos dan Fasumnya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Ahmadi, Abu. (2009). *Ilmu Sosial Dasar*. Rineka Cipta : Jakarta

Budiarjo, Miriam. (2008). *Dasar-Dasar Ilmu Politik*. PT Gramedia Pustaka Utama : Jakarta

- Djam'an Satori, AanKomariah. (2009). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : Alfabeta.
- Dwiyanto, Agus. (2003). *Reformasi Pelayanan Publik: Apa yang harus dilakukan?, Policy Brief*. Pusat Studi Kependudukan dan Kebijakan UGM
- Dye, Thomas R. (1995). *Understanding Public Policy*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall
- Lisa, Horison. (2007). *Metodologi Penelitian Politik*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Lubis, Ibrahim. (1996). *Pengendalian dan Pengawasan Proyek dalam Manajemen*. Ghalia Indonesia: Jakarta
- Moleong, Lexy. (2008). *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya
- Nawawi, Hadari. (1994). *Pengawasan Melekat Di Lingkungan Aparatur Pemerintah*. Erlangga: Jakarta
- Prof. Dr. Rivai, Veithizal. (2004). *Kepemimpinan dan Perilaku Organisasi*. Jakarta: PT Grafindo Persada
- Ramli MS, Rusli. (1968). *Asas-asas Manajemen*. Karunika : Jakarta
- Saleh, Ismail. (1998). *Ketertiban dan Pengawasan*. Haji Masagung: Jakarta
- Sujanto. (1987). *Aspek – aspek Pengawasan Di Indonesia*. Sinar Grafika : Jakarta
- Suparmoko. 2002. *Ekonomi Publik*, Yogyakarta: Penerbit Andi

Interet :

[https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Kudus](https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Kudus)

Diakses pada tanggal 8 Oktober 2016 pada pukul 20.15

Dokumen :

Undang – undang no 1 tahun 2011 tentang Perumahan

Kudus dalam angka 2014